



DEPARTAMENTO DE LA  
**VIVIENDA**  
Gobierno de Puerto Rico

## Administración de Vivienda Pública

Oficina de Asesoramiento Legal

Preparado por: Lcda. Alessandra Rosa Tirado  
Asesora Legal



**ADMINISTRACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA  
ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL Y PROGRAMÁTICA  
Oficina de Asesoramiento Legal**

**I. Responsabilidades**

La Oficina de Asesoramiento Legal de la Administración de Vivienda Pública (AVP) es responsable del manejo de los asuntos legales de la Agencia.

Las responsabilidades de la oficina son las siguientes, entre otras:

- ❖ Interpretación e implementación uniforme de los reglamentos, leyes y políticas públicas del Departamento de Desarrollo Urbano y Vivienda Federal (HUD, por sus siglas en inglés), así como de las leyes y reglamentos del Gobierno de Puerto Rico, aplicables a la Agencia;
- ❖ Elaboración de infinidad de documentos legales, resoluciones administrativas e informes relacionados a las operaciones de la agencia; Elaboración de opiniones legales a petición del Administrador o los directores de áreas en la agencia en materias especializadas;
- ❖ Servir de enlace y asistir al Departamento de Justicia y abogados de firmas externas en casos de la AVP. (La AVP carece de capacidad jurídica para demandar y ser demandada y tiene que ser demandada a través del Departamento de la Vivienda);
- ❖ Asesorar al Administrador de la AVP y Directores de Áreas en asuntos administrativos que así lo requieran;
- ❖ Realizar la investigación de hechos necesaria para la contestación a demandas, interrogatorios, requerimientos de admisiones y otros recursos legales;
- ❖ Preparar y redactar borradores de Contestaciones a Demandas y otros recursos legales a ser referidos al Departamento de Justicia;
- ❖ Mantener informado a HUD de los procedimientos legales, según las disposiciones del “Litigation Handbook” y demás reglamentación federal aplicable;
- ❖ Revisar y redactar contratos y enmiendas a los contratos de la agencia.
- ❖ Revisar órdenes de cambio sometidas por el área de Gerencia y Construcción de la AVP.
- ❖ Revisar negocios jurídicos del Negociado de Ventas.

## II. Estructura Organizacional

Actualmente, la Oficina de Asesoramiento Legal cuenta con tres (3) abogados, cinco (5) técnicos legales, una (1) oficinista mecanógrafa y una (1) secretaria, entre los cuales se distribuye la carga de trabajo asignada a dicha oficina. Hay dos (2) plazas sin ocupar: una (1) de abogado y una (1) de técnico(a) legal.

## III. Estructura Programática

Las áreas principales en las cuales se dividen las tareas de la oficina son las siguientes:

### 1. Vistas Administrativas

La Administración de Vivienda Pública cuenta con Reglamentos para la atención de quejas de residentes, para los desahucios de residentes, entre otros. Además cuenta con el Reglamento para la Selección y Ocupación de Residenciales Públicos. Dichos reglamentos le conceden el derecho a los residentes y solicitantes de vivienda pública de solicitar vista(s) administrativa(s) a la AVP en situaciones particulares.

Las vistas administrativas son celebradas por Oficiales Examinadores del Departamento de la Vivienda, quienes luego de emitir su Resolución Administrativa, la remiten para la revisión de la Oficina de Asesoramiento Legal de la AVP y posterior firma del Administrador de la Agencia. Es nuestra responsabilidad velar por que las resoluciones que firme el administrador sean dictadas conforme a derecho.

### 2. Pleitos y reclamaciones litigiosas y arbitrajes, tanto de construcción como de daños, etc.

El Negociado de Modernización de la Administración de Vivienda Pública es el responsable de los proyectos de diseño, construcción y mejoras/modernización de los residenciales de vivienda pública. Como consecuencia de la gran actividad, dicha área genera una numerosa cantidad de controversias que requieren asesoramiento legal. Entre los asuntos que se atienden se encuentran las reclamaciones de los contratistas, tales como Órdenes de Cambio y de sobrecargos extendidos (extended overhead), las declaraciones de incumplimiento (default), negociaciones con aseguradoras, reclamaciones de subcontratistas e interpretaciones de contratos, entre otros.

Además de esto, se reciben por referido infinidad de casos donde el Tribunal ordena que se le dé prioridad a una familia, o algún asunto relacionado con Selección y Ocupación, cuyo asunto también es atendido en la Oficina de Asesoramiento Legal ya que son órdenes de Tribunales, pleitos y reclamaciones litigiosas.

Por los diversos asuntos que trata la Agencia, también hay reclamaciones de personas o entidades que entienden que sus derechos han sido agraviados por la Agencia y demandan en daños y perjuicios. En algunos casos demandan al Administrador u otros empleados en su carácter personal. Se acompaña una lista de todos los casos, reclamaciones y asuntos misceláneos que son atendidos por nuestra oficina actualmente.

### 3. Opiniones Legales y Legislativas

La Oficina de Asesoramiento Legal es la responsable de emitir opiniones legales a requerimiento del Administrador o directores de áreas en materias relacionadas con la agencia. La Oficina de Asesoramiento Legal también es responsable de emitir comentarios y someter opiniones sobre proyectos de leyes o proyectos de resoluciones referidas por la rama legislativa.

### 4. Contratación

La Oficina de Asesoramiento Legal es la encargada de certificar los procesos de adquisición y contratación competitiva de la Agencia, gestionar las firmas de los contratos y documentos que falten, enviar a registrar los contratos y dar seguimiento a la Oficina de Contratos de la Secretaria Auxiliar de Servicios Legales del Departamento de la Vivienda con el fin de que éstos sean registrados en el Contralor. La Oficina también tramita los Contratos Interagenciales y todo tipo de enmiendas a contratos que requieran registro.

La Administración de Vivienda Pública (AVP) suscribe el “Annual Contribution Contract” (ACC) con el Departamento Federal de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD). En virtud del ACC, la AVP se compromete a cumplir con toda la reglamentación que rige el programa de vivienda pública.

Este esfuerzo le requirió a la AVP realizar negociaciones y redactar los documentos legales necesarios para defender los intereses de la agencia. La AVP es una agencia que maneja y evalúa contratos diariamente. El acuerdo entre la AVP y HUD reconoció que la AVP es “a contract management agency with the responsibilities for financial and property management”.

La Ley Número 66 de agosto de 1989, según enmendada, le exige a la AVP una administración eficiente que fomente una mejor calidad de vida para los residentes de vivienda pública.

La AVP tiene 327 desarrollos de vivienda pública con más de 200,000 residentes. Los fondos operacionales utilizados para las operaciones son asignados por HUD. La AVP es responsable de administrar, darle mantenimiento y ofrecer seguridad a los residentes de vivienda pública, implantar actividades para el beneficio de los residentes, coordinar los servicios de salud, recreación y bienestar con las agencias estatales y coordinar la seguridad de tal manera que se controle la incidencia de crimen.

La Agencia necesita abogados con peritaje para asesorar al personal de las diferentes divisiones de la Agencia. Las áreas de trabajo necesitan constante asesoramiento en el análisis e interpretación de las leyes federales, los reglamentos de HUD y cartas circulares que rigen a la AVP.

Los abogados de la AVP son unos facilitadores para la Agencia. El peritaje legal permite agilizar la administración de la Agencia. Los abogados redactan política pública de cada programa y preparan los contratos de la Agencia. HUD exige que los contratos de diseño y construcción contengan cláusulas con condiciones y especificaciones especiales. Las ponencias de medidas legislativas relacionadas con los servicios de la AVP son redactadas por el personal de la Oficina de Asesoramiento Legal (OAL) de AVP.

El personal de las divisiones de la AVP no toma decisiones sin la opinión legal pertinente debido a que los señalamientos en los informes de los auditores de la Oficina del Inspector General y de la Oficina del Contralor de Puerto Rico requiere que la AVP cumpla con las disposiciones legales señaladas en los *handbooks* y cartas circulares de HUD. Los casos referidos y trabajados por la División Legal incluyen, pero no se limitan a, reclamaciones judiciales y extrajudiciales, incumplimiento de contrato de servicios y de arrendamiento.

Los trabajos de la OAL de la AVP se distribuyen bajo los conceptos que se enumeran a continuación: adquisición y contratación, política pública, asuntos legales generales, opiniones legales y medidas legislativas, asuntos relacionados con las subastas a celebrarse y adjudicadas, la coordinación de los litigios y los arbitrajes, la revisión de las ordenes de cambio de proyectos de modernización de *tax credit* y *non-tax credit*, representación legal en los casos de selección y ocupación continua, redacción de documentos legales (tales como declaraciones y contratos) y revisión de las resoluciones de las vistas administrativas.

En julio de 2009, se creó administrativamente la División de Registro de Contratos de la AVP. Esto ha agilizado el trámite de registro y permite que las operaciones no se impacten por el trámite administrativo entre la AVP y el Departamento de la Vivienda.

#### **LOGROS DESDE 2009 al 2012**

La División Legal de la Administración de Vivienda Pública ha logrado:

- ❖ Se brindó asesoramiento legal y ayuda técnica a las áreas de la Administración de Vivienda Pública.
- ❖ Se redactó los contratos, los acuerdos y los memorándums de entendimiento suscritos por la Administración de Vivienda Pública.
- ❖ Se registró los contratos, sus enmiendas y órdenes de cambio en menos de una semana.
- ❖ La coordinación efectiva de los casos judiciales con el Departamento de Justicia y los recursos externos.
- ❖ Se creó un comité, cuyos miembros son los funcionarios de la Administración de Vivienda Pública para analizar las controversias relacionadas con los trabajos de modernización. Los miembros del comité se reúnen con los contratistas evalúan las controversias y se negocia un solución que cumple con los parámetros y regulaciones establecidos por la Administración de Vivienda Pública y el Departamento Federal de Vivienda y Desarrollo Comunal.
- ❖ Por la participación de la Asesora Legal en el Comité de *Tax Credit* se ha evitado que los contratistas radique reclamaciones judiciales.
- ❖ Se juramentó de los documentos pertinentes ha eliminado la chatarra de los vehículos oficiales inservibles, algunos modelos eran de los años 90.

- ❖ Se implantó un sistema de archivo legal para los contratos registrados.
- ❖ Se compró el sistema de módulos para la oficina creando áreas de trabajo privadas.
- ❖ Se actualizó el sistema de correspondencia general para el control de los casos.
- ❖ Se estableció una comunicación más efectiva entre las áreas operacionales de la Administración de Vivienda Pública.
- ❖ Se le asignó a cada abogado compañías de privatizadores para agilizar y resolver cualquier duda o problema que surja en los residenciales.
- ❖ Se le asignó a cada abogado una área operacional para que los ejecutivos una persona en el legal que le ayude con cualquier situación legal.
- ❖ Se ofreció ayuda técnica al personal de las medidas legislativa.
- ❖ Se refirió a la Compañía Aseguradora las reclamaciones extrajudiciales y judiciales sobre los alegados daños sufridos en los predios de los residenciales públicos.
- ❖ Se coordinó la representación de la Administración de Vivienda Pública en los casos judiciales de maltrato de menores, custodia y desahucios

#### **PROYECCIONES PARA LA OFICINA DE ASESORAMIENTO LEGAL**

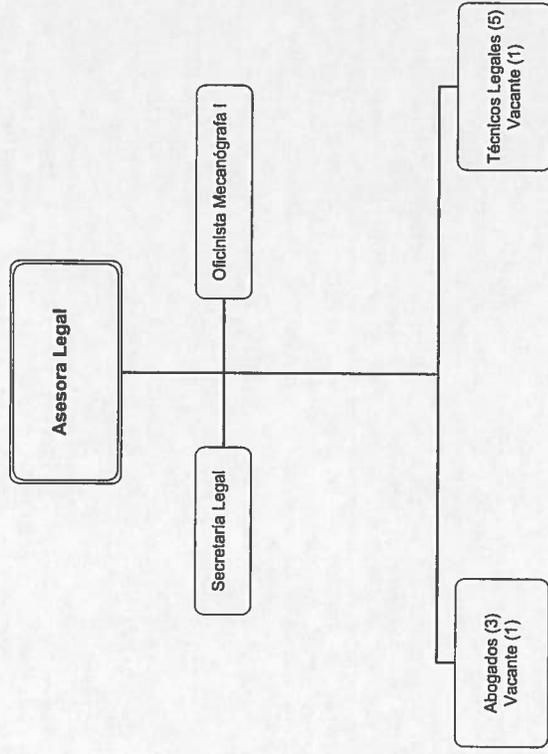
- ❖ Establecer formalmente la Oficina de Registro de Contratos y hacer los nombramientos necesarios para ejecutar las funciones de la oficina.
- ❖ Redactar procedimientos escritos para el área y los programas de la Administración de Vivienda Pública.
- ❖ Asistir a adiestramientos relacionados con los programas de la Administración de Vivienda Pública.
- ❖ Comprar el equipo necesario para digitalizar los casos y los contratos.
- ❖ Suscribir contratos abiertos para adquirir los servicios de peritos para ser utilizar en los casos judiciales, arbitrajes y evaluaciones especiales de las controversias de construcción.
- ❖ Suscribir un contrato para que se realice los estudios de títulos necesarios para los trabajos de la Oficina de Asesoramiento Legal, el Área de Desarrollo y Construcción de Proyectos y el Negociado de Ventas.

**GOBIERNO DE PUERTO RICO  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA  
ADMINISTRACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA**

**OFICINA DE ASESORAMIENTO LEGAL**



# Oficina De Asesoramiento Legal





DEPARTAMENTO  
DE LA **VIVIENDA**  
Gobierno de Puerto Rico

**“CERTIFICO Y DOY FE:** Que toda la información aquí vertida y los documentos electrónicos que se anejan son fieles y exactos a los que constan en nuestros archivos. Entiendo que tanto la información como los documentos podrán ser verificados. Asimismo, soy consciente que de descubrirse cualquier falsedad o fraude sobre lo aquí firmado y provisto, pudiera estar sujeto a las acciones legales correspondientes según dispuesto por el Artículo 19 de la Ley Núm. 197 de 2002, según enmendada, conocida como la “Ley del Proceso de la Transición del Gobierno”.

**Lcda. Alessandra Rosa Tirado**  
**Asesora Legal**

*10 - octubre - 2012*

**Fecha**